

# Stadt Meschede

## Bebauungsplan Nr. 118 "Henneseehotel"

### Begründung -

#### **Verfahrensstand: Satzungsbeschluß**

---

#### **Inhalt:**

##### Vorbemerkungen

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich
3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung
4. Zielvorstellungen für den Bebauungsplan
5. Verkehrliche Erschließung
6. Bebauung
7. Baugestalterische Festsetzungen
8. Ver- und Entsorgung
9. Grünordnung und Landschaftsschutz
10. Denkmalschutz
11. Immissionsschutz
12. Altlasten
13. Kosten
14. Realisierung
15. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Anhörung
16. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

## Vorbemerkungen

Die seit einiger Zeit bestehenden Überlegungen zur Sanierung und Attraktivierung des oberhalb des nördlichen Ufers des Hennesees liegenden Henneseehotels haben sich nun mit der Absicht der Warsteiner Brauerei, das bestehende Hotel zu sanieren und um einen umfangreichen Neubau (Anbau) zu erweitern, konkretisiert. Um dieses Vorhaben zu realisieren, wurden mittlerweile zwischen dem Eigentümer der Flächen incl. des Hotels, dem Ruhrverband, und dem potentiellen Investor, der Warsteiner Brauerei, entsprechende Vereinbarungen getroffen.

Der Rat der Stadt Meschede hat vor diesem Hintergrund am 24.04.1997 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Henneseehotel" gefaßt und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren gem. BauGB einzuleiten und das Anhörungsverfahren gem. § 3 Abs1 und § 4 BauGB durchzuführen.

Die Anhörung der Bürger erfolgte nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 vom 25.07.1997 bis zum 05.09.1997. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In seiner Sitzung am 30.10.1997 hat der Rat der Stadt Meschede über die in der Anhörung vorgetragenen Anregungen und Bedenken beraten und hierzu verschiedene Änderungen sowie die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem.§ 3 (2) BauGB erfolgte nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14 vom 21.11.1997 in der Zeit vom 01.12.1997 bis zum 09.01.1998. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In seiner Sitzung am 29.01.1998 hat der Rat der Stadt Meschede über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beraten und beschlossen und den Bebauungsplan Nr.118 "Henneseehotel" in der Fassung vom 18.07.1997, zuletzt geändert am 30.10.1997 als Satzung beschlossen.

### 1. Anlaß der Planaufstellung

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die konkreten Absichten der Warsteiner Brauerei, das bestehende Henneseehotel zu sanieren und umfangreich zu erweitern. Zu dem entwicklungsplanerischen Ziel der Stadt Meschede, den Bereich um den Hennensee als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt zu stärken und auszubauen, können diese Bestrebungen einen wesentlichen Beitrag leisten. Durch das geplante Projekt ist eine wesentliche Aufwertung und Attraktivierung des Freizeit- und Erholungsstandortes Hennensee bzw. Meschede sowie auch der Region Hochsauerland zu erwarten.

Über den Bebauungsplan sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung und insbesondere den Neubau des Hotels geschaffen werden. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Erholungsbereiches im nördlichen Randbereich des Hennesees soll durch den Bebauungsplan im Plangebiet in Verbindung mit den angrenzenden Bereichen sichergestellt werden. Den verschiedenen privaten und öffentlichen Belangen soll im Sinne der planerischen Konfliktbewältigung Rechnung getragen werden.

## 2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Kernstadt Meschede, zwischen der B 55 und dem nördlichen Uferbereich des Hennesees. Die B 55 als nördliche Begrenzung dient als äußere Erschließung für das Plangebiet. Die Entfernung zur Innenstadt Meschede beträgt über die B 55 ca. 2 km.

Die Nutzung des Plangebietes wird bereits heute vom Henneseehotel, den Erholungs- und Freizeitnutzungen im Umfeld sowie den angrenzenden Einrichtungen des Ruhrverbandes geprägt. Bestimmende Nutzungen im Plangebiet sind die baulichen Anlagen des Henneseehotels incl. Pavillon, die großen Parkplatzanlagen in deren Vorfeld sowie die z.T. terrassenförmig angelegten Parkanlagen im südwestlichen Teil des Plangebietes. Bis auf den letztgenannten und den südlichen Bereich handelt es sich im Plangebiet um ein topographisch gering bewegtes Gelände. Die Parkplatzflächen und das Henneseehotel befinden sich dabei annähernd auf einer Ebene. Nach Süden und Südwesten fällt das Gelände zum Seeufer hin jedoch stark ab.

Die Begrenzung des Plangebietes folgt im wesentlichen den Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer und dem Investor. Sie orientiert sich im Norden und Süden an klaren topographischen Grenzen und im Osten insbesondere an bestehenden Zufahrtswegen. Die westliche Begrenzung ist hingegen vorrangig an der Dimensionierung des Hotelneubaus ausgerichtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: durch die B 55;
- im Osten: durch die östliche Grenze des "Busparkplatzes", die östliche Grenze der Wegeparzelle 562 in Verlängerung bis zum Henneseehotel, die Ostgrenze des Flurstücks 18 in Verlängerung südlich zum Hennesee;
- im Süden: durch die Südgrenze des Flurstücks 47 im Übergang zum Hennesee;
- im Westen: durch die Westgrenze des Flurstücks 18 mit einem Verschwenk nördlich des Pavillons bis südwestlich des Henneseehotels um bis zu ca. 30 m nach Westen und in Verlängerung zum Ufer des Hennesees.

Das Bebauungsplangebiet ist insgesamt ca. 1,9 ha groß.

Die Flurstücke südwestlich der Wegeparzelle 562 liegen in Flur 9 der Gemarkung Meschede Land, die übrigen Flurstücke incl. der Wegeparzelle liegen in Flur 15 der Gemarkung Meschede Stadt.

Im einzelnen gehören folgende Flurstücke zum Plangebiet:

Gemarkung Meschede Stadt, Flur 15,

Flurstücke 561 tlw., 562 tlw.,

und

Gemarkung Meschede Land, Flur 9,

Flurstücke 18, 47 tlw..

### **3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede sind die Flächen des Plangebietes im wesentlichen als Flächen für ein Sondergebiet "Hotel" dargestellt. Lediglich im westlichen Teil, auf einer Teilfläche des Hotelneubaues, ist eine Teilfläche als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen " (Fäkalien-) Pumpwerk" ausgewiesen.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede für den westlichen Teil des Plangebietes, der als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt ist, ist nicht erforderlich, da es sich hier nur um eine geringfügige Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes handelt, so daß das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB hierdurch nicht verletzt wird. Die fehlende Darstellungsschärfe im Flächennutzungsplan läßt einen Spielraum zu.

### **4. Zielvorstellungen für den Bebauungsplan**

Das Plangebiet soll bis auf den geplanten Hotelneubau im westlichen Plangebietsbereich und einige strukturelle Anpassungen in den Übergangsbereichen zum Bestand in seiner bisherigen räumlichen Nutzungsstruktur annähernd unverändert bleiben. Dies betrifft auch die Erschließung des Plangebietes. Lediglich in der Ausgestaltung der Parkplätze und der Außenanlagen werden zwangsläufig durch partielle Nutzungsänderungen, notwendige ökologische Ausgleichsmaßnahmen oder gestalterische Aufwertungen Veränderungen erforderlich.

Das bestehende Henneseehotel und der Pavillon sollen insbesondere unter Beachtung denkmalpflegerischer Belange in ihrem Bestand erhalten und geschützt werden. Dies betrifft sowohl etwaige bauliche Veränderungen an und in den Gebäuden als auch den Anschluß (Hotel) bzw. die Nähe (Pavillon) des geplanten Hotelneubaues. Hier ist ein besonders sensibler Umgang mit der bestehenden Bausubstanz erforderlich. Zielsetzungen in Bezug auf den Hotelneubau sind daher hierbei u.a.,

- daß sich der Hotelneubau in seiner Höhenentwicklung dem bestehenden Gebäudekomplex unterordnet,
- daß die Dominanz und Fernwirkung des bestehenden Gebäudekomplexes von der Seeseite erhalten bleibt und
- daß sich der Neubau mit einer modernen architektonischen Formensprache von den charakteristischen 50'er Jahre Bauformen des Bestandes abhebt, diese allerdings hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung beachtet und durchaus neu interpretieren soll.

Der geplante Hotelneubau soll parallel zum Parkplatz in abgewinkelter Form an den Nebentrakt (Haupteingang) des bestehenden Hotels angebaut werden. Der Übergang zwischen Alt- und Neubau soll als untergeordneter Baukörper in transparenter Form ausgestaltet werden und als offener Eingangs- bzw. Empfangsbereich dienen. Der Hotelneubau wird sich in westlicher Richtung zum Hennesee orientieren. Er soll sich dabei aus mehreren Einzelbaukörpern zusammensetzen, die sich unter Berücksichtigung der Geländevoraussetzungen in abgestufter Form an den zum See hin abfallenden Hang anlehnen. Zum Hennesee sollen gestaffelt insgesamt fünf Geschosse, zum Parkplatz vier Geschosse und zum Altbau drei Geschosse sichtbar werden.

Die Erschließung des Hotelkomplexes soll über die vorhandenen Zufahrten erfolgen. Die Parkplätze sollen im Zuge der Umbaumaßnahmen geringfügig ausgedehnt und unter Anwendung diverser ökologischer und gestalterischer Maßnahmen konsequent aufgewertet werden. Die entfallenden terrassenförmig angelegten Heckenstrukturen westlich, unterhalb des bestehenden Hotels sollen zum Teil unterhalb des Hotelneubaus im Übergangsbereich zum See im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu aufgebaut werden, so daß der parkartige Eindruck hier aufrechterhalten bleibt. Unvermeidlich ist durch die direkte Verbindung von Alt- und Neubau, daß die bestehende Wegeverbindung direkt westlich des Altbaus vom Parkplatz zum See in der derzeitigen Form entfällt. Durch die Art des Verbindungsbaukörpers und die geplanten Nutzungen im Hotel soll hier jedoch ein gewisses Maß an Transparenz und Durchgängigkeit sichergestellt werden.

## **5. Verkehrliche Erschließung**

### **5.1. Fließender Verkehr**

Die äußere verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz nördlich des Plangebietes. Hier besteht ein direkter Anschluß des Plangebietes über die Wegeparzelle Flur 15, Flurstück 562 an die Bundesstraße B 55, worüber auch eine Verbindung zum regionalen und überregionalen Straßennetz sichergestellt wird. Der Einmündungsbereich ist verkehrstechnisch gut ausgebaut und genügt den Anforderungen an die geplante Nutzung. Um die Zufahrt auf die bestehende Anbindung zu beschränken, wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Grundstücksgrenze zur B 55 festgesetzt.

Über die ausgewiesene Wegeparzelle Flur 15, Flurstück 562, welche sich im Eigentum des Ruhrverbandes befindet, können neben dem Hotelkomplex alle weiteren Anlieger erreicht werden. Des weiteren dient sie als Verbindungsweg zum Staudamm. Die Nutzung dieser Wegeparzelle soll in der bestehenden Form aufrecht erhalten bleiben, weshalb sie mit der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes für die Anlieger versehen wurde.

### **5.2. Ruhender Verkehr**

Die bestehenden Stellplatzanlagen haben, da sie bislang unentgeltlich und unbegrenzt von der Öffentlichkeit genutzt werden konnten, eine sehr wichtige Bedeutung für den Erholungsbereich Hennesees. Die Auslastung der Parkplätze ist je nach Wochentag und Jahreszeit sehr unterschiedlich. Sie reicht von 10 bis 20 parkenden Fahrzeugen an normalen Wochentagen bis zur vollen Auslastung an Wochenenden, insbesondere im Sommer und in den Ferienmonaten.

Die für den Hotelkomplex notwendigen Stellplätze (Nachweis wird im bauaufsichtlichen Verfahren gefordert) sind nur auf den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen GST 1 - 3 zulässig. Die Stellplatzflächen bleiben in ihrer räumlichen Ausdehnung fast unverändert bestehen. Lediglich im Übergangsbereich zwischen den vorhandenen Parkplätzen und dem Altbau soll eine Erweiterung erfolgen, um eine attraktive "Vorfahrt" zum Eingangsbereich des Hotels zu schaffen und um im Nahbereich des Eingangs Stellplätze z.B. für Behinderte anlegen zu können (GST 2). Der vorhandene Zufahrtsbereich

nordöstlich des bestehenden Hotels wird ergänzend als Stellplatzfläche (GST 3) festgesetzt. Die Oberflächengestaltung soll unverändert bleiben.

Die Parkplätze sollen deutlich ökologisch und gestalterisch aufgewertet werden (s. hierzu auch Kap.9). Als Maßnahmen sind gem. den Festsetzungen durchzuführen:

- Entsiegelung der Stellplatzflächen auf dem Gemeinschaftsstellplatz GST 2;
- Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes für je 4 Stellplätze (Anrechnung der bestehenden Bäume auf den Stellplatzflächen) auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen GST 1 und 2;

Angesichts der großen Bedeutung für den Erholungsbereich Hennesee soll in Abstimmung mit dem Eigentümer der Flächen sowie dem Investor und dem Betreiber des Hotels sichergestellt werden, daß der Großteil der bislang für die Öffentlichkeit verfügbaren Stellplätze auch weiterhin von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Bauliche Maßnahmen zur Beschränkung der Nutzbarkeit der Parkplatzanlagen im Plangebiet ausschließlich für die Hotelgäste sollen vermieden werden.

### **5.3. Fußgängerverkehr**

Die derzeit existierende Fußwegeverbindung vom Parkplatz zum See westlich entlang des bestehenden Hotels wird durch die direkte bauliche Verbindung von Alt- und Neubau unvermeidlich entfallen bzw. beeinträchtigt. Durch die offene und transparente Form des geplanten Verbindungsbaukörpers und die geplanten, auch für die Allgemeinheit zugänglichen Nutzungen im Hotel (Cafe, Restaurant, Bierpub, Biergarten, ...) wird die Verbindung jedoch indirekt in modifizierter, wenn auch eingeschränkter Form aufrechterhalten.

## **6. Bebauung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das gesamte Plangebiet wird zur Erweiterung des bestehenden Beherbergungsbetriebes die Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" festgesetzt. Neben dem Hotel sind zu dessen Ergänzung, Attraktivitätssteigerung und Standortsicherung sowie zur allgemeinen Angebotsverbesserung für den Fremdenverkehr auch Gaststätten, Restaurants, Cafes oder Kioske zulässig.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird durch Baugrenzen, die Grundflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die Firsthöhe eingeschränkt. Ziel ist es, dem Bauherren grundsätzlich eine größtmögliche Baufreiheit zu gewährleisten. Durch die Umsetzung von städtebaulichen, gestalterischen, denkmalpflegerischen oder auch ökologischen Zielen bei der Wahl der einzelnen Festsetzungen muß in diesem sensiblen Bereich diese Baufreiheit allerdings zwangsläufig eingeschränkt werden.

Da es Ziel ist, das Plangebiet nicht mehr als erforderlich zu bebauen und zu versiegeln, soll mit Rücksicht auf die angestrebte Durchgrünung des Plangebietes der Baukörper des Hotelneubaues auf das erforderliche Maß beschränkt werden. Die Baugrenzen sind in Bezug auf die vorhandenen und geplanten Baukörper insofern relativ eng gezogen. Auch die Grundflächenzahl (GRZ) wurde daraufhin nur mit 0,2 angesetzt. Die für die Ermittlung der Grundflächenzahl anzurechnende Fläche, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Geschossigkeitsfestsetzungen entsprechen gem. dem Ziel der Bestandserhaltung und -sicherung für den Altbau bis auf die geplante Teilüberbauung der Terrasse mit einem Wintergarten dem baulichen Bestand. Die partielle Überbauung der Terrasse mit einem Wintergarten soll in den festgesetzten Baugrenzen max. 1 Vollgeschoß betragen.

Die Geschossigkeit der Hotelerweiterung ist auch auf Grundlage der bestehenden Planungen differenziert bzw. gestaffelt festgesetzt. Um eine optimale und flexible Ausnutzung der Souterrain- und Dachgeschosse zu ermöglichen sind max. fünf bzw. vier Vollgeschosse in den beiden Hauptbauabschnitten des Neubaues zulässig. Dabei wird eine gestalterische Unterordnung des Neubaues in Bezug auf die Höhe des Altbaues angestrebt. Hierzu soll sich der fünfgeschossige Bereich deutlich unter der Firsthöhe des Altbau - Hauptgebäudes und der viergeschossige Bereich deutlich unter der Firsthöhe des Altbau - Nebentraktes (Anschlußbereich) bewegen.

Lediglich die zum See und zum Pavillon vorgeschobenen Gebäudeteile der Souterrainebene sind maximal eingeschossig (Herausbildung von Terrassen) und der Zwischentrakt zwischen Alt- und Neubau ist maximal zweigeschossig zulässig. Nach Süden zum geplanten Biergarten soll die Transparenz des Zwischenbaues durch einen Rücksprung im Erdgeschossbereich unterstützt werden. Im Norden soll die Eingangssituation vor dem Zwischenbau durch ein maximal eingeschossiges Vordach betont werden.

Durch die differenzierten Geschossigkeitsfestsetzungen in Verbindung mit der Firsthöhe soll eine Anpassung des Neubaues an das Gelände und den denkmalwerten baulichen Bestand gewährleistet werden.

In Anbetracht der Dimension der vorhandenen und geplanten Baukörper sowie deren bauliche Verbindung ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt worden.

### **6.3. Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen**

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze dürfen nur auf den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen GST 1 - 3 errichtet werden. Durch diese Konzentration der Stellplätze in Anlehnung an die bestehende Situation soll einer weiteren Inanspruchnahme von Freifläche und einer Zersplitterung des Stellplatzangebotes entgegengewirkt werden. Des weiteren sollen sich die Stellplätze aus Gründen des Immissionsschutzes und der gestalterischen Einordnung auf das Vorfeld des Hotelkomplexes sowie die bestehende nordöstliche Anlieferzone (GST 3) beschränken.

### **7. Baugestalterische Festsetzungen**

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW werden nicht gesondert getroffen. Im Rahmen des Umgebungsschutzes zum Baudenkmal



"Henneseehotel" bzw. "Pavillon" soll nach konkreter Planung der Erweiterung eine Abstimmung der Ausgestaltung des Hotelneubaues im Zuge des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens gem. § 9 DSchGNW erfolgen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes bzw. des Hotelkomplexes erfolgt über das Netz der VEW. Die Versorgung des Hotels mit Trinkwasser wird durch das Wasserwerk Meschede sichergestellt. Die Löschwasserversorgung kann vom Wasserwerk über das bestehende Netz voraussichtlich nur für Wandhydranten im Gebäudeinneren sichergestellt werden. Für die weitere Löschwasserversorgung der Feuerwehr reichen die bestehenden Leitungskapazitäten nicht aus. Der ergänzende Löschwasserbedarf kann bei Bedarf aus dem nahegelegenen Hennesee entnommen werden. Detaillierte Brandschutzfragen sind im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.

Das anfallende Schmutzwasser soll, wie bereits beim bestehenden Hotelkomplex, über die vorhandene Kanalanschlußleitung abgeleitet und der Kläranlage in Wildshausen zugeführt werden. Durch den Hotelneubau ist voraussichtlich eine Teilverlagerung des südlich bzw. westlich des Hotelkomplexes verlaufenden und z.T. durch den Hotelneubau tangierten Kanals erforderlich.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers, wie der § 51 a LWG NW vordringlich fordert, ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Einleitungsmöglichkeit in den in unmittelbarer Nähe liegenden Vorfluter Henne bzw. Hennesee nicht möglich bzw. sinnvoll. Das unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen und von Wegeflächen soll vor diesem Hintergrund unmittelbar dem offenen Vorfluter zugeführt werden.

Soweit möglich, sollen die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung des Geländes, insbesondere der Erweiterung und Vervollständigung der zum See hin vorgesehenen Terrassenergänzung (Parkanlagen) im Plangebiet verwandt werden. Die im Plangebiet nicht verwertbaren Boden- und Bauschuttmassen werden zur planfestgestellten Deponie verbracht.

## **9. Grünordnung und Landschaftsschutz**

### **9.1. Grünordnungskonzept, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die bisherigen Nutzungen im Plangebiet sollen bis auf den Bereich des Hotelneubaues beibehalten werden.

Bestimmende Nutzungen im Plangebiet sind die baulichen Anlagen des Henneseehotels incl. Pavillon, die großen Parkplatzanlagen im Vorfeld (nördlich) des Henneseehotels, die z.T. terrassenförmig angelegten Parkanlagen (Heckenstrukturen, Einzelbäume und Rasenflächen) im südwestlichen Teil des Plangebietes sowie die mit diversen Gehölzen bewachsenen zum Hennesee hin abfallenden Flächen südlich den Henneseehotels.

Der zentrale, größtenteils intensiv genutzte Parkplatzbereich südlich der Zufahrtsparzelle 562 (vollständig versiegelt - Asphalt) ist zwar mit 16 Einzelbäumen (Linden) gut begrünt,



weist allerdings eine annähernd vollständig versiegelte Fläche (Asphalt) für Zufahrten und Parkstände auf. An der östlichen und südlichen Grenze des Parkplatzes befinden sich gärtnerisch angelegte Rasenflächen mit einigen größeren Einzelbäumen (Ahorn, Buche, Kastanie) und Ziersträuchern. Der am nördlichen Rand, an der B 55 gelegene Parkplatz ist hingegen nur eingeschränkt befestigt. Der Untergrund ist aufgrund der häufigen Benutzung u.a. durch Busse stark verdichtet (wenig Bewuchs). Der Parkplatz wird am südlichen Rand zum Zufahrtsweg von einer Baumreihe begrenzt. Die Abgrenzung zur B 55 bzw. zum parallelen Radweg bildet eine Buchenhecke. Die nordöstliche Zufahrt und Anlieferzone zum bestehenden Hotel ist hingegen vollständig versiegelt.

Der zentrale Parkplatzbereich wird an seiner westlichen Grenze durch eine geschnittene Buchenhecke begrenzt. Die Hecke wird nur durch den Pavillon mit seinen Zugängen unterbrochen. Nach Süden schließen sich an die Buchenhecke drei geschnittene Eibenhecken an, welche terrassiert angelegt worden sind. Unterhalb dieser Hecken befindet sich eine größere Rasenfläche mit einigen Einzelbäumen bzw. in den Randbereichen auch einigen Baumgruppen. Dieser südwestliche Plangebietsbereich weist eine parkartige Struktur auf, wobei insbesondere die Eibenhecken pflegeintensiv ausgestaltet sind.

Der sich südlich an das bestehende Hotel anschließende und zum Seeufer hin abfallende Bereich (P 3) ist mit diversen Gehölzen überwiegend jüngeren Alters bestanden. Einige kleinere unbefestigte Wege führen durch die Anpflanzungen zum Seeufer.

Wesentliches Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es, bis auf den Bereich des Hotelneubaues die bestehenden Freiräume und Gehölzstrukturen zu schützen, aufzuwerten und nachhaltig zu sichern, damit die vorhandenen Qualitäten in ökologischer wie auch gestalterischer Sicht (Parkanlage) erhalten werden können. Der aufgrund des Neubaues erforderliche Ausgleich soll soweit möglich im Plangebiet erfolgen. So sollen die durch den Neubau größtenteils entfallenden Eibenhecken, 5 Einzelbäume und ein Teil der Buchenhecke westlich des Parkplatzes durch

- die Neuanpflanzung einer parkartigen Heckenstruktur westlich des Neubaues,
  - die Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet,
  - eine partielle Dach- und Wandbegrünung auf bzw. am Hotelneubau,
  - die Entsiegelung großer Flächen auf dem Gemeinschaftsstellplatz GST 2
- sowie diverser anderer ökologischer Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Eine dauerhafte Pflege und Erhaltung der Anpflanzungen ist sicherzustellen.

Des Weiteren sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Erhaltung der vorhandenen Baumsubstanz und von Teilen der vorhandenen Hecken;
- Ergänzende Anpflanzung von Bäumen auf den Gemeinschaftsstellplätzen und auf den südlichen und östlichen Grünflächen.

Zur Beschränkung der Versiegelungsflächen auf das erforderliche Maß sind die Gemeinschaftsstellplätze, ausgenommen die Fahrflächen und Zufahrten auf dem "GST2" und die Flächen des GST 3, mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen (Schotterrasen, Rasengittersteine, ...).

### **9.3. Ermittlung des Kompensationsumfangs**

Sind gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und

Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach § 1 a i.V.m. § 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Im Rahmen der Bebauungsplanung muß demnach eine detaillierte Aufnahme und Beschreibung der betroffenen Flächen sowie eine Bilanzierung der vorgesehenen Eingriffe mit Aussagen über eine mögliche Vermeidung, Minderung, Ausgleich oder Ersatz konkret im Rahmen von Festsetzungen erfolgen.

Durch die Realisierung des geplanten Hotelneubaus und der Infrastrukturmaßnahmen werden Eingriffe und Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt ausgelöst. Die Eingriffe bestehen in der teilweisen Versiegelung des Bodens, der teilweisen Beseitigung des Bewuchses und dem damit verbundenen teilweisen Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, welche nicht vermieden werden können. Durch die Wahl des Erschließungssystems und div. Festsetzungen (z.B. enge Baugrenzen) wird versucht, die Eingriffe auf das notwendige Maß zu beschränken. Des weiteren sollen die im Rahmen des Grünordnungskonzeptes genannten Maßnahmen i.S.v. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dazu dienen, die zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen zu kompensieren und zu mindern.

Bilanzierung der Biotoppunkte vor und nach Beendigung des Eingriffs:

Nachfolgend erfolgt eine Bilanzierung des ökologischen Gesamtwertes. Hierbei wird die Gesamtheit der Biotoppunkte vor Beginn des Eingriffs der Gesamtheit der Biotoppunkte nach Beendigung des Eingriffs unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. eines vom Hochsauerlandkreis entwickelten Bewertungsverfahrens i.d.F. vom 15.02.1996 auf der Grundlage von Biotop-Typen-Listen.

#### 1. Biotoppunkte vor dem Eingriff

Fläche(ha)	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
0,0770	Nr.1 Straße - allgemeine Zufahrt	0	-
0,0700	Nr.1 Straße - hintere, nordöstliche Zufahrt zum Hotel	0	-
0,1580	Nr. 1 Gebäude - Hotel und Pavillon	0	-
0,3040	Nr. 1 zentraler Parkplatz und nördliche Zufahrt zum Hotel (GST 2 abzgl. ca. 140 qm derzeitige Grünfläche 0,318 ha - 0,014 ha = 0,304 ha)	0	-
0,1120	Nr. 35 16 Bäume auf dem zentralen Parkplatz (GST 2) (Traufbereich je Baum i.a. 70 qm)	8	0,8960
0,1670	Nr. 5 Nördlicher Parkplatz (GST 1) mit Schotterrasen, begrüntem Seitenrändern, etc.	2	0,3340

Fläche(ha)	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
0,0700	Nr. 35 10 Bäume auf dem nördlichen Parkplatz (GST 1) (Traufbereich je Baum i.a. 70 qm)	8	0,5600
0,0080	Nr. 24 Schmale (ca. 1,5 m), geschnittene Buchen- hecke an der Nordseite des nördlichen Parkplatzes (GST 1), (ca. 55m Länge)	5	0,0400
0,1090	Nr. 16 Grünanlage mit Rasenflächen, Bäumen, Ziersträuchern, Wegen, etc. (P 2)	4	0,4360
0,0490	Nr.35 7 Bäume in der Grünanlage P 2 (Traufbereich je Baum i.a. 70 qm)	8	0,3920
0,3850	Nr. 33 Naturnahe Grünanlage und Anpflanzungen (P 3) (Abschlag aufgrund anthropogener Einflüsse und des Alters der Pflanzungen)	7	2,6950
Arrondierende Freiflächen als Parkanlagen westlich des Hotels und des zentralen Parkplatzes bzw. südlich des Pavillons sowie südlich des Hotels (insgesamt ca. 0,6280 ha) davon:			
0,0630	Nr. 2 Wegeflächen in wassergebundener Decke, Schotter, Pflaster, etc. (ca. 10 %)	1	0,0630
0,3770	Nr. 4 Zierrasen, Ziergärten (ca. 60 %)	2	0,7540
0,1890	Nr. 33 Grünanlagen mit diversen Anpflanzungen (z.T. verinselt, daher Abschlag von 2 Punkten) (30 %)	6	1,1340
0,0630	Nr. 35 9 Bäume auf der Freifläche bzw. in den Parkanlagen (Traufbereich je Baum i.a. 70 qm)	8	0,5040
0,0440	Nr.24 Schmale (ca. 1,5m), geschnittene Eibenhecke 5 (ca. 240m) westl. des Hotels und Buchenhecke (ca. 50m) westl. des Parkplatzes	5	0,2200
			<b>8,0280</b>

## 2. Biotoppunkte nach dem Eingriff

Fläche(ha)	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
0,0770	Nr.1 Straße - Geh- und Fahrrecht (Bestand)	0	-
0,0700	Nr.1 Straße - hintere, nordöstliche Zufahrt zum bestehenden Hotel und nordöstlicher Parkplatz GST 3 (Bestand)	0	-
0,1580	Nr. 1 Gebäude - Hotel und Pavillon (Bestand) (s. Baugrenzen)	0	-
0,2100	Nr. 1 Gebäude - Hotelerweiterung (Neu) (s. Baugrenzen)	0	-
0,1400	Nr. 1 zentraler Parkplatz und nördliche Zufahrt zum Hotel - GST 2 (Bestand und Erweiterung) (hier: asphaltierte schmale Fahrflächen / Zufahrten; ca. 40 % v. 0,351 ha)	0	-
0,1120	Nr. 35 16 Bäume auf dem Parkplatz GST 2 (Bestand) (Traufbereich je Baum i.a. 70 qm)	8	0,8960
0,1670	Nr. 5 Nördlicher Parkplatz - GST 1 mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, begrünten Seitenrändern, etc. (Bestand)	2	0,3340
0,0700	Nr. 35 10 Bäume auf dem nördlichen Parkplatz GST 1 (Bestand) (Traufbereich je Baum i.a. 70 qm)	8	0,5600
0,0080	Nr. 24 Schmale (ca. 1,5 m), geschnittene Buchenhecke an der Nordseite des Parkplatzes GST 1 (Bestand), (ca. 55m Länge)	5	0,0400
Arrondierende Freiflächen als Parkanlagen südlich und westlich des bestehenden Hotels und nördlich des Hotelneubaues (insgesamt ca. 0,2720 ha) davon:			
0,0540	Nr. 2 Wegeflächen in wassergebundener Decke, Schotter, Drainpflaster, etc. (Bestand und Neu) (ca. 20 %)	1	0,0540

Fläche(ha)	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
0,1360	Nr. 4 Zierrasen, Ziergärten (Bestand und Neu) (ca. 50 %)	2	0,2720
0,0820	Nr. 33 Grünanlagen mit diversen Anpflanzungen (z.T. verinselt, daher Abschlag von 2 Punkten) (Bestand) (30 %)	6	0,4920
0,0210	Nr. 35 3 Bäume auf den Freiflächen bzw. in den Parkanlagen (Bestand) (Traufbereich je Baum i.a. 70 qm)	8	0,1680
0,0130	Nr.24 Schmale (ca. 1,5m), geschnittene Eibenhecke 5 (südl. des Hotelneubaues) und Buchenhecke (südl. des Pavillons) (Bestand) (insgesamt ca. 90 m)	5	0,0650
0,1090	Nr. 16 Grünanlage mit Rasenflächen, Bäumen, Ziersträuchern, Wegen, etc. - P 2 (Bestand)	4	0,4360
0,0490	Nr.35 7 Bäume in der Grünanlage P 2 (Bestand) (Traufbereich je Baum i.a. 70 qm)	8	0,3920
0,3850	Nr. 33 Naturnahe Grünanlage und Anpflanzungen - P 3 (Bestand) (Abschlag aufgrund anthropogener Einflüsse und des Alters der Pflanzungen)	7	2,6950
0,0780	Nr. 16 Grünanlage mit Rasenflächen und Anpflan- zungen - P 1 (Bestand und Wiederherrichtung) (930 qm abzgl. 150 qm für Heckenneuanpflanzungen)	4	0,3120
0,0070	Nr. 35 1 Baum in der Grünanlage - P 1 (Bestand) (Traufbereich je Baum i.a. 70 qm)	8	0,0560
			<b>6,7720</b>
<b>Ausgleichsmaßnahmen:</b>			
0,0270	Nr 18 Hochstämmige Einzelbäume und Baumgruppen auf dem Parkplatz GST 1 (Neu) (je 4 Stellpl. 1 Baum, mind. 9 Bäume; 9 x 30 qm = 270 qm)	5	0,1350

Fläche(ha)	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
0,0120	Nr 18 Hochstämmige Einzelbäume und Baumgruppen auf dem Parkplatz - GST 2 (Neu) (je 4 Stellpl. 1 Baum; bei voraus. 80 Stellpl. und 16 vorh. Bäumen: 4 neue Bäume x 30 qm = 120 qm)	5	0,0600
0,2110	Nr. 5 Entsiegelung der Stellplätze auf dem Parkplatz - GST 2 mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, o.ä. (Neu) (ca. 60 % der Gesamtfläche v. 0,351 ha = 0,2110 ha)	2	0,4220
0,0150	Nr 18 5 Hochstämmige Einzelbäume und Baumgruppen in der Grünanlage P 2 (Neu) 5 x 30 qm = 150 qm)	5	0,0750
0,0200	Nr. 7 Dachbegrünung auf der Hotelerweiterung (Neu) (mind. 200 qm)	2	0,0400
0,0200	Nr. 6 Fassadenbegrünung an der Hotelerweiterung (Neu) (mind. 200 qm)	2	0,0400
0,0150	Nr. 24 Anpflanzung von Hecken auf der Grünfläche - P 1 (Neu) (mind. 100 m Hecke bei ca. 1,5 m Breite)	5	0,0750
0,3850	Nr. 33 strukturelle Aufwertung der naturnahen Grünanlagen und Anpflanzungen auf P 3 (Aufwertung, Neu) (hier: Zuschlag von 1 Punkt auf den v.g. Wertfaktor 7 des Bestandes)	1	0,3850
			<u>1,2320</u>
			<u>+ 6,7720</u>
		Gesamt:	<b>8,0040</b>

Durch die zeichnerisch und textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe, wie die Versiegelung oder die Inanspruchnahme von Lebensräumen zu annähernd **100 %** ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind vor allem in qualitativer Hinsicht zu sehen. Die Kompensation der Eingriffe wird insofern als ausreichend betrachtet.

Die genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden unmittelbar Bestandteil der städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind im Zuge des Gesamtvorhabens vom Vorhabenträger (Hotelinvestor) nachzuweisen (Nachweis im

bauaufsichtlichen Verfahren erforderlich). Die Kosten der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

## **10. Denkmalschutz**

Die bestehenden Gebäude Henneseehotel und Verkaufspavillon sind gem. der Denkmalwertbeurteilung des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege (WAfD) von besonderem zeitgeschichtlichen und z.T. künstlerischem Wert. Auf eine möglichst unveränderte Erhaltung wird von der Denkmalpflege besonderer Wert gelegt.

Gerade die baulichen Zeugnisse dieses Abschnittes unserer jüngsten Geschichte sind bisher nicht ausreichend beachtet worden, weil die architektonischen und künstlerischen Qualitäten nicht erkannt und ausreichend gewürdigt wurden. Die fünfziger Jahre Architektur, hier durch die beiden Objekte Henneseehotel und Pavillon vertreten, ist bedeutend, weil sich in kürzester Zeit ein breites Spektrum unterschiedlichen Lebensgefühls und entsprechender ästhetischer Strömungen abzeichnete, was sich auch in der Baugestalt widerspiegelt.

Die Stadt Meschede hat daher unter Würdigung des nachweislich vorhandenen Denkmalwertes der beiden Gebäude auf der Grundlage des Beschlusses des Rates der Stadt Meschede vom 26.06.1997 das Hotel und den Pavillon mit Verfügung vom 15.07.1997 vorläufig unter Schutz gestellt. In der Folge soll die Einleitung des Verfahrens zur Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Meschede gem. § 3 DSchG NW mit der Anhörung eingeleitet werden.

Weitere Baudenkmale befinden sich nicht im Plangebiet und sind auch nicht zu vermuten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmale und sind aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meschede als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchGNW)

## **11. Immissionsschutz**

Eine Problematik aus der Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen wird nicht gesehen, da die nächstgelegenen Emissionsquellen mit der B 55 und den Tennisplätzen in



ausreichender Entfernung zum Hotelneubau liegen. Zudem sind die Ruhebereiche (Zimmer) in erster Linie dem Henneesee zugewandt. Lärmschutzmaßnahmen werden aufgrund vorgenannter Aspekte für nicht erforderlich gehalten.

## **12. Altlasten**

Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Plangebietsbereiches wurde seit dem Bau des Hotels in den 50'er Jahren annähernd in der bestehenden Form genutzt, so daß Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

## **13. Kosten**

Die Umsetzung des Bebauungskonzeptes inklusive der eventuell noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen erfolgt ausschließlich über den Vorhabenträger (Hotelinvestor). Der Stadt Meschede sollen hierbei keine Kosten entstehen.

## **14. Realisierung**

Mit der Umsetzung des Bebauungskonzeptes, d.h. mit der Sanierung und Erweiterung des Henneeseehotels soll Anfang 1998 begonnen werden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich um lediglich einen Eigentümer handelt.

## **15. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Anhörung**


1. Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Grundstücksgrenze zur B 55 und nachrichtliche Darstellung der Sichtfelder nach RAS-K-1 an der Zufahrt zur B 55 (außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches);
2. Begrenzung der Neuanpflanzung von Heckenstrukturen auf den mit P1 gekennzeichneten Bereich und Reduzierung der Länge der Hecken auf 100m; Zurücknahme der Grünfläche P1 durch den geringfügigen Verschwenk des geplanten Baukörpers und die geplante Anlage von Freisitzen; umfangreichere Erhaltung bzw. Neuanpflanzung von Hecken östlich des geplanten Baukörpers;
3. Klarstellung bzgl. der Anlieger der Wegeparzelle Flur 15, Flurstück 562;
4. Verzicht auf eine "Ersatzwegeverbindung" nördl. des Pavillons vom Parkplatz zum See
5. Klarstellung bzgl. des ergänzenden Löschwasserbedarfs
6. Streichung der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung des geplanten Hotelneubaues;
7. Änderung der Firsthöhenfestsetzungen für den geplanten Hotelneubau;
8. Erweiterung der Gemeinschaftsstellplatzfläche 2 (GST2) und Neuausweisung der Gemeinschaftsstellplatzfläche 3 (GST3);
9. Erweiterung der Baufläche A2 für die geplante Eingangsüberdachung;

## 16. Eingeflossene Änderungen aus der öffentlichen Auslegung

1. Klarstellung zur bebaubaren Grundstücksfläche in Pkt. 6.2;
2. Anpassung an die aktuelle Rechtsgrundlage;
3. Änderung der Festsetzung "Eibenhecke" in "Hecke";

Meschede, 29.01.1998

- Planungsamt -

Stadt Meschede  
Der Stadtdirektor  
In Vertretung  
  
(Hans-Ulrich Hess)  
Technischer Beigeordneter